

REGULATIVY ÚZEMNÍHO ROZVOJE OBCE NOVÁ PLÁŇ

Část první

1.1. Úvodní ustanovení

Obec Nová Pláň nemá dosud žádnou územně plánovací dokumentaci (ÚPD) řešící samostatně problematiku obce. Práce na ÚPD byly zahájeny v prosinci 1995 – Průzkumy a rozborů pro ÚPD sídelního útvaru Nová Pláň.

Koncept územního plánu obce Nová Pláň byl projednán v souladu se stavebním zákonem č.50/1976 Sb. a jeho změn a doplňků provedených zákony č.103/1990 Sb. a č. 262/1992 Sb., dále pak dle vyhlášky č. 84/1976 Sb. a její novely č.377/1992 Sb.

Projednávání s dotčenými orgány státní správy, organizacemi a občany bylo oznámeno Okresním úřadem v Bruntále, referátem regionálního rozvoje č.j. RR 469/98 dne 9.3.1998. Toto oznámení bylo vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu Nová Pláň ve dnech 10.3.1998 až 10.4.1998. Veřejné projednání konceptu řešení s výkladem zpracovatele se uskutečnilo dne 14.4.1998 na Okresním úřadě v Bruntále.

Rozsah platnosti ÚPD obce je vymezen hranicemi obce Nová Pláň, vymezené 4 katastry : k.ú. Tylov, Mezina, Karlovec a Roudno.

Návrhové období ÚPNO je rok 2015, výchozí stav vykazuje skutečnost roku 2001.

Aktualizace územního plánu obce se předpokládá v letech 2003 – 4, 2007 – 8, 2011 – 12 (po komunálních volbách).

Vymezená závazná část územního plánu obce Nová Pláň je závazná pro všechny orgány státní správy a samosprávy, fyzické a právnické osoby, které se podílejí na rozvoji území řešeného územním plánem.

Část druhá

2.1. Základní zásady uspořádání území

Pro celé území se jako závazné stanovují zásady uspořádání, členění a vymezení zastavěné části obce (urbanizovaného území) a nezastavitelného území (volné krajiny), regulativy využití území, podmínky zastavitelnosti návrhových ploch a další podmínky pro umístování staveb, uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení krajiny, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Ostatní části územního plánu obce jsou směrné.

2.2. Urbanistická koncepce

1. Při rozvoji obce Nová Pláň je nutno postupovat v souladu s územně plánovací dokumentací velkého územního celku Jeseníky (ÚPN VÚC Jeseníky), respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny, zdrojů vod.
2. V území je nutno zajistit ochranu tras nadřazených vedení technické infrastruktury, státních silnic, cykloturistických tras a územního systému ekologické stability krajiny.
3. Regulativy využití území, zásady řešení dopravy a technického vybavení atd. jsou stanoveny dle urbanistické koncepce, vyjádřené ve výkresech Územního plánu obce Nová Pláň, kterými jsou

A. Hlavní výkres	A.1 Regulativy A.2 Funkční využití ploch
B. Další výkresy	B.1 Doprava B.2 Vodní hospodářství B.3 Energetika B.4 Telekomunikace B.5 Veřejně prospěšné stavby B.6 Zábor půdy B.7 Širší vztahy B.8 ÚSES

Zásady regulace využití území

1. Řešené území je urbanisticky členěno na zóny zastavěného území obce (urbanizované území) a zóny nezastavěného území (volnou krajinu).
2. Zóny jsou rozlišeny podle převažujícího funkčního využití.
3. Navrženému vymezení funkčních zón musí odpovídat způsob jejich užívání a účel umístovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání.
4. Stavby, zařízení a činnosti, které ve vymezené funkční zóně jsou přípustné, nesmějí v ní být umístovány nebo povolovány, povolovat stavby lze pouze v zastavěném území obce.
5. Na celém území obce je zakázáno stavět rekreační chaty a hospodářské budovy.
6. Území řešené územním plánem obce je z hlediska funkčního využití rozděleno do těchto zón :

Zastavěné území

- zóna bydlení
- zóna občanské vybavenosti
- zóna rekreace a sportu
- zóna veřejné zeleně
- zóna podnikatelských aktivit

Nezastavěné území

- zóna lesů
- zóna zemědělské krajiny

2.3.1. Zóna zastavěného území obce (urbanizované území)

Rozsah a rozvržení do funkčních zón jsou vymezeny v A. Hlavní výkres – A.1 Regulativy. Zastavěná část obce (obytné území) zahrnuje zóny – bydlení, občanské vybavenosti, rekreace a sportu, veřejné zeleně a zónu podnikatelských aktivit.

Zóna – bydlení

Jde o území s převládající funkcí obytnou (rodinné domy), která zde bude rozvíjena výstavbou nových rodinných domů. Na pozemku se stavbou rodinného domu se mohou umísťovat také samostatně stojící garáže, při vjezdu na pozemek vlastníka. Při povolování stavebních úprav a změn v užívání staveb se musí zřízovat v rámci objektu nebo stavebního pozemku odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily v normových hodnotách dle předpokládaného stupně automobilizace. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků je třeba zřízovat zeleň. Případné oplocení nesmí zasahovat do rozhledových polí křižovatek a připojení staveb na pozemní komunikace. Oplocení bude dřevěné, průhledné drátěné oplocení nebude povolováno.

Nepřipouští se převod stávajících objektů na rekreační chalupy, ani výstavba nových staveb pro individuální rekreaci.

U nově realizovaných rodinných domů nebudou povolovány hospodářské stavby, ani chov hospodářských zvířat.

Zóna – občanské vybavenosti

Zahrnuje monofunkční území areálů občanské vybavenosti, bez možnosti integrace s jinou funkcí, s výjimkou služebních bytů. V souladu s potřebami obce může v obytném území obce zahrnovat stavby pro maloobchod, ubytování, tělovýchovu, stavby pro správu a řízení a služby.

Objekty realizované v zóně občanské vybavenosti nebudou oplocovány, s výjimkou sportovišť.

Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se doporučuje zřízovat zeleň. Odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily budou součástí jednotlivých areálů, či staveb v normových hodnotách dle předpokládaného stupně automobilizace.

Zóna – rekreace a sportu

Jde o území v severní části obce, kde se předpokládá zřízení jachetního klubu s veškerým potřebným zázemím – klubová restaurace, rehabilitace, ubytování v samostatně stojících bungalovech, služební byt, sportoviště, parkoviště a přístaviště se zimním uskladněním lodí a dílnami.

Zóna – veřejné zeleně

Jde o území kolem rybníku u vodní nádrže, nad jachetním klubem a nad hřbitovem, které bude zatravněné, a osázené zelení.

Zóna - podnikatelských aktivit

Jde o území v centrální části obce, kde byla vybudována stáčírna pitné vody a kde stavební činnost již byla ukončena a s žádnou novou podnikatelskou aktivitou se v této části obce nepočítá, stejně jako z rozšířením stávající výroby..

2.3.2 Nezastavitelné území (volná krajina)

V nezastavitelném území (volné krajině) se připouští změny druhů pozemků (kultur) v rámci zemědělské půdy a zalesňování, pokud bude vydán souhlas orgánem státní správy ochrany přírody a orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, bez nutnosti změny územního plánu obce.

Zóna – územní systém ekologické stability krajiny

Jde o prvky (biocentra a biokoridory) územního systému ekologické stability krajiny. Nepřipouští se zde nová výstavba ani zmenšování rozsahu zóny. Případné zásahy (liniové stavby a oplocení, či změny kultur sousedních pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje prvků ÚSES) jsou možné pouze v případech, kdy jsou v souladu s územním plánem obce.

Zóna – lesy

Připouští se pouze nezbytná výstavba sloužící lesní výrobě, lesnímu výzkumu a myslivosti, pokud je v souladu s platným lesním hospodářským plánem, nebo lesní hospodářskou osnovou. Realizace veřejně prospěšných komunikací, sítí a zařízení technické infrastruktury se připouští pouze dle řešení obsaženého v územním plánu obce. Nepřipouští se realizace zařízení rekreace a oplocování pozemků mimo dočasné ochrany lesních kultur. Při dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů.

Zóna – zemědělská krajina

Nepřipouští se nová výstavba budov, kromě staveb sloužící myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 30 m² a výšku 5 m. Nepřipouští se změna v užívání budov na rekreační „hospodářské objekty“ mohou být povoleny jen jako stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní pro bydlení. Připouští se oplocení pozemků rodinných domů a staveb pro individuální rekreaci průhledným plotem bez podezdívky, doporučují se živé ploty, nepřipouští se oplocování ostatních pozemků mimo dočasné ochrany pastevních areálů.

Realizace veřejně přístupných komunikací, sítí a zařízení technické infrastruktury se připouští pouze dle řešení obsaženého v územním plánu obce.

2.4. Realizace složek využití území, způsob řešení návrhových prvků

Ve funkčním uspořádání a využívání území a při realizaci návrhových prvků se stanovují tyto regulativy :

2.4.1 Kulturně historické a přírodní hodnoty území

1. Chránit soubory a objekty dokládající původní charakter zástavby a drobnou architekturu v zástavbě i v krajině (dochované kříže, boží muka apod.), včetně jejich začlenění do okolí.
2. Respektovat plochy a objekty zájmu ochrany přírody (vymezený územní systém ekologické stability krajiny, ochrana druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů, ochrana vybraných nalezišť nerostů, paleontologických nálezů a geomorfologických a geologických jevů, ochrana dřevin rostoucích mimo les).
3. Respektovat II. pásmo hygienické ochrany, upraveného rozhodnutím odboru vodního hospodářství a pro věci zemědělství a lesnictví ONV Opava ze dne 22.12.1964 zn. 756/1964 – Ing.Ř. o ustanovení PHO údolní nádrže – přehrady na řece Moravici u Kružberka a následně rozhodnutím odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Opava ze dne 1.10.1973 zn. Voda 1831/73 – Ing.Kol o stanovení Podmínek hygienické ochrany vodárenské údolní nádrže na řece Moravice u Kružberka

2.4.2 Bydlení

1. Obytnou funkci rozvíjet v souladu s návrhem a podmínkami výkresů A.Hlavní výkres – A.1 .Regulativy, A.2 Funkční využití ploch.
2. Mimo zastavěnou část obce (v nezastavitelném území – volné krajině) – v souladu s podmínkami vymezených zón – nepovolovat výstavbu nových staveb pro bydlení (bytových a rodinných domů) bez změny územního plánu obce.
3. Minimální zastavěná plocha novým rodinným domem nesmí být menší než 100 m².
4. Minimální výměra pozemku pro výstavbu rodinného domu nesmí být menší než 1 500m².
5. Nové rodinné domy nebudou povoleny s plochými, nebo pultovými střechami, doporučují se šikmé střechy se sklonem 35 – 45stupňů. Jako povrchové materiály se doporučují přírodní kámen, dřevo, jemné omítky světlých odstínů.Přiměřeně platí tato doporučení i pro stavební úpravy stávajících rodinných domů a drobné stavby na jejich pozemcích.
6. Rodinný dům musí mít nejméně jedno garážové stání na jeden byt. Není – li možné garážové stání situovat v domě, nebo stavebním napojením na něj, musí být vymezena odpovídající plocha pro odstavení vozidla na pozemku rodinného domu. Garáž případně řešit jako jednoduchou stavbu u vjezdu na pozemek rodinného domu.
7. Zastavěné a zpevněné plochy nesmí přesáhnout stanovené procento celkové výměry stavebního pozemku dle A. Hlavní výkres – A.1 Regulativy. Pro lokality, které nejsou vymezeny jako návrhové plochy územním plánem, maximální procento zastavění nesmí přesáhnout 30% výměry stavebního pozemku nového rodinného domu.
8. Stavby pro chov zvířat v obytné zóně nebudou realizovány.
9. Pro oplocení pozemků rodinných domů platí tyto zásady : umístění musí splňovat délku rozhledu pro zastavení na veřejně přístupných komunikacích, nesmí zasahovat do rozhledových polí křižovatek a rozhledového pole připojení stavby na pozemní komunikaci, v podélném směru má být umístěno mimo ochranných pásem veřejných inženýrských sítí.
Oplocení bude dřevěné, drátěné průhledné pletivo nebude povolováno.

2.4.3 Výroba

1. Zařízení výroby, výrobních služeb, či skladů nebude v obci povolováno. Stejně tak se nepřipouští výstavba zemědělských staveb, včetně výstavby drobných staveb pro chov hospodářských zvířat.

2.4.4 Občanská vybavenost

1. V návrhových plochách pro občanskou vybavenost budou realizována zařízení podle popisu využití plochy stanovené v A. Hlavní výkres – A.1 Regulativy.
2. Způsob zástavby bude stanoven, případně posouzen, stavebním úřadem ve spolupráci s obcí Nová Pláň vždy u jednotlivých záměrů. Součástí areálu bude ochranná a izolační zeleň a parkovací plochy pro automobily zaměstnanců a návštěvníků.
3. Při realizaci nových zařízení občanské vybavenosti formou stavebních úprav a změnou v užívání staveb stávajících budov budou odstavné a parkovací plochy osobních automobilů buď v rámci objektu, nebo na pozemku stavby.

2.4.5. Rekreace

1. Jedinou stavbou pro individuální rekreaci v obci bude realizace jachetního klubu v severní části obce, dobudování sportoviště pod penzionem U Jelena a v areálu venkovního koupaliště.

2.4.6 Zeleň

1. Bude realizovaná veřejná a ochranná zeleň alespoň v rozsahu dle A. Hlavní výkres – A.2 Funkční využití ploch.
2. Při výsadbě a rekonstrukci ploch zeleně a při realizaci živých plotů používat převážně původních druhů dřevin.
3. Každá projektová dokumentace má obsahovat i návrh výsadby zeleně. Doporučuje se použití střední a vysoké zeleně, zejména v kontaktu s veřejně přístupnými prostory.
4. Umístění a výška zeleně musí respektovat rozhledová pole křižovatek a rozhledová pole připojení stavby na pozemní komunikaci, délku rozhledu pro zastavení při jízdě směrovým obloukem.

2.4.7 Doprava

1. Dodržovat ochranná pásma silnic a vymezené minimální vzdálenosti budov – uliční čáry v zastavěné části obce.
2. Při povolování budov a stavebních úprav objektů v prostoru vymezené minimální vzdálenosti budov (uliční čáry) podél průjezdního úseku silnice je třeba souhlasu silničního správního úřadu.
3. Objekty, ploty, zeleň musí respektovat rozhledová pole křižovatek, rozhledová pole připojení stavby na pozemní komunikaci, délku rozhledu pro zastavení při jízdě směrovým obloukem.
4. Odstavování a parkování osobních automobilů obyvatel rodinných domů v předepsané kapacitě řešit na pozemcích uvedených staveb.
5. U objektů občanské vybavenosti parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily zřizovat v rámci jednotlivých areálů nebo objektů a to v normovaných hodnotách, dle předpokládaného stupně motorizace.
6. Realizovat koncové parkoviště nad obcí, u jachetního klubu a v zóně občanské vybavenosti.
7. Pro cyklistický provoz organizačně vymežit a označit systém cykloturistických tras.

2.4.8 Vodní hospodářství

1. Zásobování pitnou vodou v návrhovém období územního plánu bude navýšeno o 26 000 l/den (výstavba nových RD, občanská vybavenost, jachetní klub).
2. Dodržovat ochranné pásmo vodovodu
3. Veškeré nově realizované stavby napojit na nově realizovanou ČOV, která byla dimenzována na veškerou výstavbu v obci (stávající i připravovanou)
4. Dodržovat ochranné pásmo stok kanalizace
5. Nepovolovat zatrubňování vodních toků
6. Kolem vodních toků ponechat bez zástavby objekty území o šířce 6m, sloužící údržbě koryt. Případná oplocení v tomto pruhu povolit jen při dodržení podmínek stanovených správcem toku.
7. Provádět průběžnou údržbu a zlepšení průtokových poměrů úpravami toků v zastavěné části obce a revitalizaci toků ve volné krajině.
8. Hájit plochu parcely č.343 k.ú. Nová Pláň pro výhledovou výstavbu náhradního zdroje pitné vody.

2.4.9 Energetika

1. Realizovat propojení VN mezi koncovými trafostanicemi ve Valšově a v Nové Pláni a vybudování kioskové trafostanice nad jachetním klubem jako nezbytnou podmínku realizace občanské vybavenosti v obci a jachetního klubu.
2. Potřebu tepla v obci řešit u individuálních RD, občanské vybavenosti a jachetního klubu ve prospěch ušlechtilých paliv (elektrovytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly), případně vytápění dřevem, nebo PB či lehkými topnými oleji – nádrže budou umístěny v rodinných domech, nebo pod zemí.
3. Rozvodná energetická vedení realizovat v rámci technických možností jako kabelová - podzemní.
4. Obdobně přistupovat i při rekonstrukci stávající distribuční sítě, či jejich přeložkách
5. Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení.

2.4.10 Telekomunikace

1. Respektovat trasy stávajících podzemních telekomunikačních vedení
2. Dobudovat telekomunikační vedení pro návrhové lokality
3. Respektovat ochranná pásma telekomunikačních vedení

2.4.11 Péče o životní prostředí

1. Dodržovat navržené minimální vzdálenosti zástavby (uliční čáry) od silnice a tím zajistit dodržení hranic přípustných pro hluk
2. Zvýšenou pozornost věnovat ochraně čistoty podzemních a povrchových vod
3. Co největší počet lokálních stavení převést na ušlechtilá paliva
4. V území provádět separovaný sběr využitelných odpadů z tuhého domovního odpadu a nebezpečných odpadů. Pro tuto činnost vytvořit podmínky rozmístěním míst pro separovaný sběr, zejména nebezpečných odpadů.

2.4.12 Územní systém ekologické stability krajiny

1. Chránit území a projekty upřesnit hranice vymezených biokoridorů a biocenter dle výkresu ÚSES.
2. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES je zakázáno umisťovat stavby. Vyjimečně mohou být se souhlasem orgánu státní správy ochrany přírody povoleny liniové stavby, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo tato území a pokud bude v souladu s územním plánem obce.
3. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES a na pozemcích do vzdálenosti 50 m od nich (mimo míst v souladu s územním plánem obce) se zakazuje měnit druh pozemku (kultury) s vyšším stupněm ekologické stability na druh pozemku s nižším stupněm stability. Dále je na těchto pozemcích zakázáno bez souhlasu orgánu státní správy ochrany přírody provádět odvodňování pozemků, úpravy vodních toků, měnit dochovanou původní druhovou skladbu lesních porostů.

2.4.13 Ochrana půdy

1. Nebudou zabírány pozemky, kromě řádně projednaných ploch, které jsou podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, § 5 předmětem souhlasu orgánu ochrany ZPF.

2.4.14 Specifické požadavky

1. Při projednávání konkrétních investic si referát obrany a ochrany Okresního úřadu v Bruntále může vyhradit právo možnosti řešit stavby občanské vybavenosti s dvouúčelovým využitím jako stálé úkryty s nuceným větráním
2. Je zakázáno používat pozemky, pokud k tomu nejsou na základě řádného povolení speciálně určeny, k odstavení mobilních zařízení (včetně obytných přívěsů), nepojízdných automobilů, k výstavbě provizorních hangárů, umístování unimobuněk apod.) a k tvorbě volných skládek jakéhokoliv druhu. Porušování bude posuzováno jako přestupek, pokud se nebude jednat o trestný čin.
3. Zařízení staveniště smí být využíváno pouze za účelem stavby a po dobu platnosti stavebního povolení. V opačném případě bude toto zařízení považováno za černou stavbu a bude odstraněno dle příslušných ustanovení stavebního zákona.
4. Veškeré stavby postavené bez stavebního povolení či ohlášení, nebo užívané v rozporu s ním, budou navrženy k zahájení řízení o odstranění stavby.

2.5 Kapacity území

2.5.1 Obyvatelstvo, zaměstnanost, bydlení

1. V roce 2001 bylo v Nové Pláni 30 trvale bydlících obyvatel, územní plán předpokládá během návrhového období do roku 2015 mírný růst na 91 obyvatel
2. Územní plán vytváří předpoklady pro přiměřené využití obytné a rekreační atraktivity v řešeném území s dostatečnými plochami.
3. Územní plán předpokládá, že stávající počet 12 trvale obydlených domů bude v řešeném území mírně stoupat na 31 bytů.

Část třetí

3.1 Veřejně prospěšné stavby

1. Za veřejně prospěšné stavby se dle stavebního zákona *1) § 108, odstavce 3 považují **stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí, které vymezí schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace.**
2. Pro tyto stavby lze dle odst. 1 § 108 výše zmíněného zákona ve veřejném zájmu vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.
3. Dle odst. 2 § 108 výše zmíněného zákona lze dále vyvlastnit pozemky a práva k nim, nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit ve veřejném zájmu pro vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany, pro provedení asanace nebo asanačních úprav sídelního útvaru dle schválené ÚPD, pro vytvoření podmínek pro umístění a provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zajišťuje stav životního prostředí a pro účely vymezené zvláštními zákony.
4. Veřejně prospěšné stavby v územním plánu obce Nová Pláň jsou znázorněny ve výkrese B.5. Veřejně prospěšné stavby.
5. V řešeném území Územního plánu obce Nová Pláň se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby

Občanské vybavení

OV1 – občanská vybavenost v centrální části obce

(budova obecního úřadu, prodejna potravin, služby, hřiště a zařízení tělovýchovy)

OV 3 – jachetní klub

Doprava

D1 – místní komunikace

(příjezd k ČOV)

D2 – místní komunikace

(mezi penzionem a koncovým parkovištěm)

D3 – místní komunikace

(propojení místních komunikací mezi pozemky Žáčkových a Hrabalových)

D4 – účelová komunikace

(pěší propojení komunikace mezi penzionem a koncovým parkovištěm)

D5 – komunikace pro pěší

(pěší komunikační propojení účelových a místních komunikací podél rybníka)

D6 - koncové parkoviště

(80 parkovacích stání)

D7 – parkoviště u občanské vybavenosti v centrální části obce

(12 parkovacích stání)

D8 – parkoviště s příjezdovou komunikací u jachetního klubu

(30 parkovacích stání)

D9 – přístaviště a kotviště

D10 – trasy pro cykloturistické stezky a značené turistické cesty

Vodní hospodářství**Dostavba veřejného vodovodu**

V1 – vodovodní přípojka pro jachetní klub

Dostavba splaškové kanalizace

V2 – kanalizační přípojka k jachetnímu klubu

Energetika a spoje

E1/1 – výstavba distribuční trafostanice včetně napojení na VN

E1/2 – propojení distribučních trafostanic mezi Valšovem a Novou Plání

Část čtvrtá**4.1 Uložení dokumentace**

Územní plán obce Nová Pláň je uložen na obecním úřadě v Nové Pláni a je poskytnut stavebnímu úřadu v Bruntále, Okresnímu úřadu v Bruntále a Krajskému úřadu v Ostravě.

4.2. Změny územního plánu

Případné změny závazných částí územního plánu musí být schváleny dle § 31 odst. 1 a 2 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Nová Pláň po předchozím projednání dle stavebního zákona.